



Michelle Bech Sørensen
Arkitekt Anders Heede
Mathias Claude Gautier <mcg@andersheede.dk>

Kystdirektoratet
J.nr. 24/04638-22
Ref. Jan Kofod Winther
17-09-2024

Tilladelse til ombygning og udvidelse af stuehus på landbrugsejendom inden for strandbeskyttelseslinjen på matr. 2c, Gerdrup By, Kirkerup, Frederiksborgvej 424, 4000 Roskilde, Roskilde Kommune

Ansøgning

I har den 17. september 2024 ansøgt om dispensation fra naturbeskyttelseslovens¹ § 15 til ombygning af og udvidelse af stuehus på landbrugsejendom inden for strandbeskyttelseslinjen på matr.2c, Gerdrup By, Kirkerup, Frederiksborgvej 424, 4000 Roskilde, Roskilde Kommune.

Det bemærkes at der forinden denne ansøgning var indgivet, var der den 2. juli 2024 ansøgt om lovliggørelse af en påbegyndt ombygning af ejendommen uden de fornødne tilladelser. Denne ansøgning, der omfattede et arealmæssigt større stuehus, er frafaldet efter dialog med Kystdirektoratet, og ændret til nærværende, som indebærer at ansøger ændre de dele af det allerede opførte, som ikke er indeholdt i nærværende ansøgning.

Afgørelse

Kystdirektoratet meddeler hermed tilladelse efter naturbeskyttelseslovens § 15a, stk. 1, nr. 6 til ombygning og udvidelse af stuehuset med en ydre udformning og beliggenhed som beskrevet i ansøgningen.

Tilladelsen gælder kun strandbeskyttelseslinjen. I skal selv undersøge, om jeres projekt kræver tilladelse efter anden lovgivning.

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt, jf. naturbeskyttelseslovens § 66, stk. 2. I kan læse mere om lovgrundlaget for afgørelsen i bilag 1.

Afgørelsen kan påklages

Afgørelsen kan påklages inden for fire uger. I kan se en klagevejledning i bilag 2.

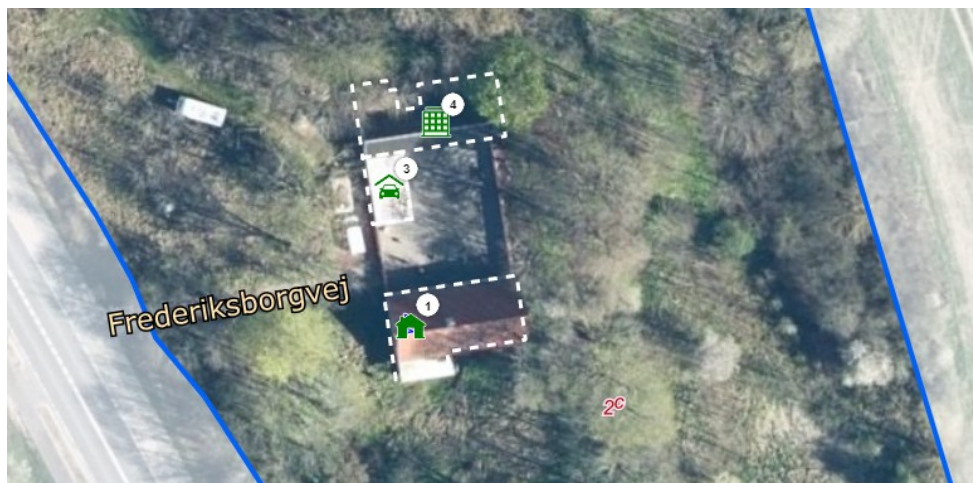
¹ Lovbekendtgørelse nr. 927 af 28. juni 2024 om naturbeskyttelse.

I må ikke udnytte tilladelsen før klagefristen er udløbet. Hvis der bliver klaget over afgørelsen, er tilladelsen ikke gældende før klagesagen er færdigbehandlet. I vil få direkte besked fra Kystdirektoratet med oplysninger om, hvordan I skal forholde jer, hvis der bliver klaget over afgørelsen.

Redegørelse for sagen

Ejendommen er en mindre landbrugsejendom med et tilliggende på ca. 4 ha hvoraf ca. 2,8 ha udgøres af § 3 arealer (eng, sø og mose) og den resterende del omkring bebyggelsen er delvist bevokset med træer og buske.

Bygningsmassen består af et stuehus opført i 1914 som et klassisk længehus i 1½-plan med et bebygget areal på 136 m² og 91 m² udnyttet tagetage – boligareal i alt 227 m² (bygning 1), garage på 46 m² (bygning 3) samt en bygning til serviceerhverv på 111 m² opført i 1991 (bygning 4). Endvidere er der en overdækket terrasse på ejendommens sydside på ca. 24 m². Bebyggelsen ligger i den udvidede del af strandbeskyttelseslinjen.



Sagens forløb

- Byggeansøgning til Roskilde Kommune

Ejer fremsendte den 30. januar 2024 byggeansøgning til Roskilde Kommune. Den 18. februar 2024 skriver Roskilde Kommune til ansøger "Da ejendommen er beliggende indenfor strandbeskyttelseslinjen skal du kontakte Kystdirektoratet for nærmere afklaring af, om forholdet kræver tilladelse efter naturbeskyttelsesloven."

Den 7. marts 2024 fremsender BD Consult på vegne ejer ny byggeansøgning til Roskilde Kommune vedlagt fuldmagt fra ejer.

Den 23. marts 2024 skriver BD Consult til Roskilde Kommune: "Jeg skriver fordi, jeg vil jeg høre om hvordan det går med Frederiksborgvej 424, 4000 Roskilde i forbindelse med sagsbehandling. Vi har brug for tilladelsen til at opstarte byggearbejdet og indflytning af ejeren. Vil du venligst sende mig en status på sagen."

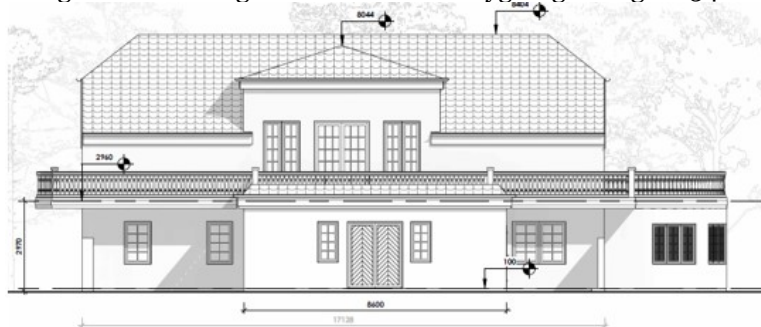
Den 25. april 2024 afslutter Roskilde Kommune behandlingen af byggeansøgningen idet der ikke er sket afklaring med Kystdirektoratet som forudsat i den forudgående brevveksling med BD Consult.

- *Ansøgning til Kystdirektoratet om dispensation fra strandbeskyttelseslinjen*
Ejer har den 20. maj 2024 ansøgt Kystdirektoratet om ombygning af ejendommen. I ansøgningen anføres:

I forbindelse med ansøgning byggetilladelse hos Roskilde Kommune, har vi bruge for en afklaring fra strandbeskyttelse. Der er tale om udskiftning af eksisterende tagkonstruktion og tilbygning på 40 kvadratmeter til eksisterende hus. Huset bliver tilbygget og ombygget iht. gældende lokalplan for området

Den 2. juli 2024 fremsender ejers nye rådgiver en ansøgning om lovliggørelse af projektet, idet dette er påbegyndt opført uden den fornødne dispensation fra strandbeskyttelseslinjen. Ombygningen er på dette tidspunkt ganske fremskredet, idet eksisterende tag er fjernet, ydermurene er hævede (trempe) og der er opført ny tagkonstruktion (spær mv.). Der er endvidere rejst mure til en 41 m² tilbygning på ejendommens nordfacade og anlagt fundament til en tilbygning mod vest. Det eksisterende stuehus indretning er nedrevet så alene ydermurene står tilbage.

Ansøgningen omfattede færdiggørelse af det påbegyndte projekt, der ville resultere i et stuehus i to plan, hvor tagets kiphøjde øges fra 6,8 m til 8,5 m samtidig med at tagets rejsning blev mindsket og der blev anlagt to store frontspids lignende kviste. Overetagen ville herved udgøre en hel overetage og få et boligareal tilsvarende underetagens på 140 m². Endvidere skulle opføres to tilbygninger henholdsvis på den gårdvendte nordfacade (41 m²) og i husets forlængelse mod vest (20 m²). Tilbygningerne skulle opføres med terrasser på tilbygningernes tage og der skulle etableres herudover en terrassegang i 1. sals højde rundt om hele huset mellem de to tagterrasser. Boligarealet vil efter ombygningen udgøre 341 m².



Påbegyndte projekt – nu frafaldet – facade mod nord.

Kystdirektoratet har efter modtagelsen af ansøgningen haft indledende kontakt med ejer om ansøgningen, og har på denne baggrund afholdt besigtigelse og møde med ejer og dennes nye rådgiver den 30. august og 6. september 2024, hvor direktoratet efter en gennemgang af sagen mundtligt tilkendegav, at projektet ikke kunne forventes lovliggjort med den ansøgte størrelse og udformning, der bl.a. gik væsentlig ud over den rammer, inden for hvilke der efter praksis kan dispenseres. Der blev endvidere på denne baggrund drøftet hvilke reduktioner af boligarealet samt ydre ændringer af det påbegyndte byggeri, der skulle og kunne foretages for at der kunne meddelelse tilladelse/ dispensation fra strandbeskyttelseslinjen.

Direktoratet anførte, at ejer kunne bibeholde ansøgningen i den foreliggende form og at det forventelige afslag herefter ville kunne påklages til Miljø- og Fødevarerklagenævnet.

Ansøger/ejer har på denne baggrund den 17. september 2024 frafaldet ansøgningen af 2. juli 2024 og indsendt en ny ansøgning, som behandles i denne afgørelse.



Oprindelige bolig

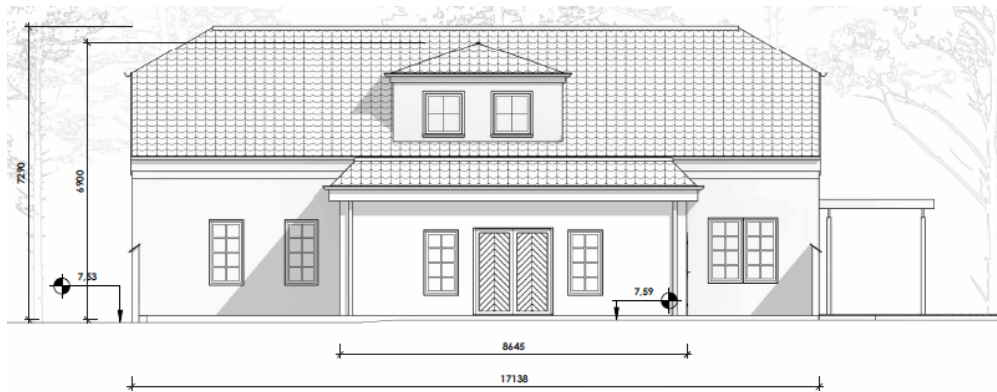
Ansøgningen af 17. september 2024

Ansøgningen omfatter et stuehus med overetage med et samlet boligareal på 250 m².

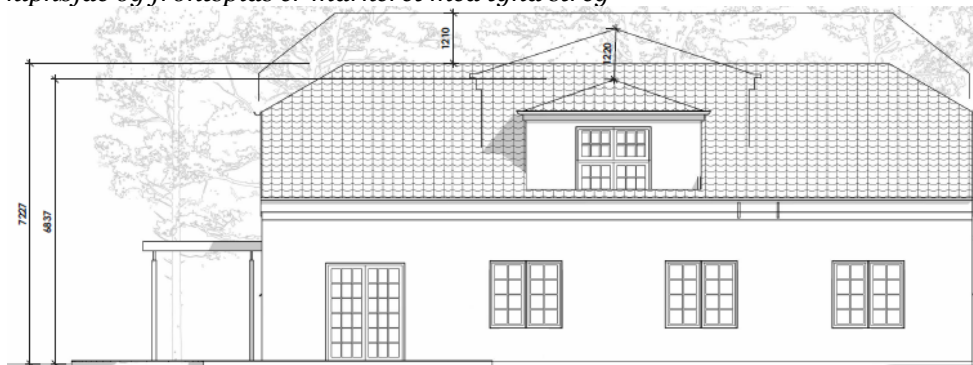
Kiphøjden vil ved den ansøgte ombygningen blive forøget med 0,5 m fra de oprindelige 6,8 m til 7,3 m. Ved den ulovligt påbegyndte ombygning er kiphøjden 8,5 m og den vil blive reduceret med 120 cm ved at en tilsvarende del af den allerede opførte trempel fjernes. Herved vil hovedparten den ny tagkonstruktion med den reducerede rejsning kunne bibeholdes. Tagkonstruktionen ombygges således, at der etableres gitterspær langs siderne for at afstive tremplén og frontspidserne reduceres til mindre kviste med én på hver side af taget af hensyn til lysindfald i overetagen. Den øgede kiphøjde på 0,5 m medgår primært til forøget isolering i taget til nutidig standart. Det ansøgte boligareal i overetagen vil udgøre 69 m², idet gitterspærerne langs ydermurene begrænser det udnytbare areal i overetagen og der er herudover - som i den oprindelige bolig - en gavltan mod vest under taget på 19 m².

Den påbegyndte tilbygning på stueplanets nordfacade på 41 m² bibeholdes, hvorved stueplanets bebyggede areal og boligareal bliver 181 m². Stuehusets samlede boligareal vil således udgøre 250 m². Taget dækkes med matte sorte vingetegn og tilbygningens tag dækkes med en sedum bevoksning.

Der etableres 48 m² terrasse mod vest og syd i niveau med terræn og i tilknytning til boligen. Ud fra stuehusets vestgavl opføres en 24 m² pergola over denne del af terrassen.

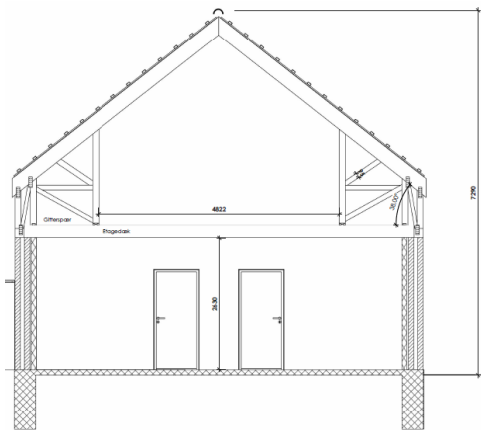


Nordfacaden – kiphøjden på kvisten (6,9 m) svarer stort set til den oprindelige boligs højde på 6,8 m - Under: Sydfacaden, hvor den oprindelige ansøgte kiphøjde og frontspids er markeret med tynd streg

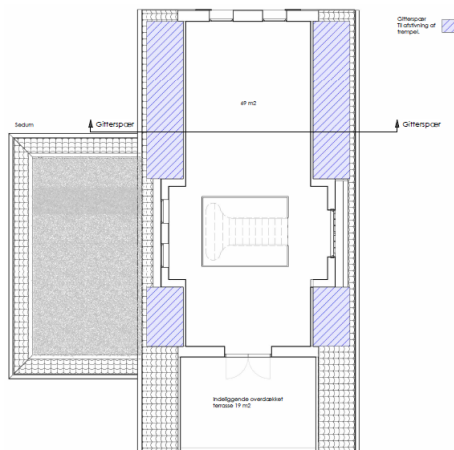


Gavlene mod øst hvor den oprindelige ansøgte kiphøjde og frontspids er markeret med tynd streg – Under: mod vest

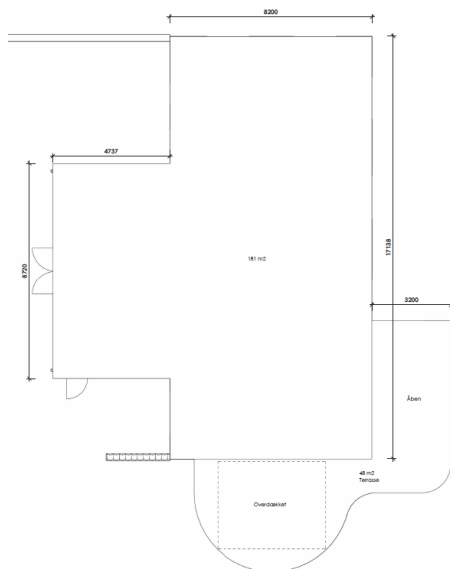




Gitterspærne



Overetagens bolig- og terrasseareal
Blå markerer gitterspærne



Stueplan med terrasse





Ejendommens placering

Vurdering efter lovgivning om international naturbeskyttelse

I behandlingen af en ansøgning om dispensation fra strandbeskyttelseslinjen skal Kystdirektoratet vurdere, om det ansøgte kan påvirke Natura 2000-områder eller dyre- og plantearter på habitatdirektivets bilag IV.

Det nærmeste Natura 2000-område¹³⁶ Roskilde Fjord, omfatter arealerne på vandsiden af Frederiksborgvej. Når der henses til det ansøgt karakter og dets placering er det Kystdirektoratets vurdering, at det ansøgte ikke kan påvirke Natura 2000-området, og der er derfor ikke behov for en nærmere konsekvensvurdering. Det vurderes endvidere, at det ansøgte projekt ikke vil medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV, idet Kystdirektoratet vurderer, at lokaliteten ikke er et potentielt levested for bilag IV-arter.

Begrundelse for afgørelsen

Efter naturbeskyttelseslovens § 15a, stk. 1, nr. 6, gælder forbuddet i § 15, stk. 1, ikke for byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for den pågældende ejendoms drift som landbrugs- eller skovbrugsejendom og som opføres i umiddelbar tilknytning til eksisterende bygninger, idet der dog kræves tilladelse, for så vidt angår de nævnte bygningers nærmere beliggenhed og ydre udformning,

Efter administrativ praksis meddeles normalt tilladelse efter strandbeskyttelseslinjen til at genopføre et nyt stuehus eller ombygge et eksisterende, idet en landbrugsejendom efter landbrugslovens § 9, skal holdes forsynet med en passende beboelse, hvilket efter praksis betyder, at der almindeligvis dispenseres til op til 250 m² boligareal eller tilsvarende som eksisterende hvis det overstiger 250 m².



Det er som udgangspunkt en forudsætning, at bygningerne opføres med omtrent samme placering, størrelse og karakter som den gamle, ligesom det er en betingelse, at den nye bygning anvendes til samme formål som hidtil.

Kystdirektoratet finder, at det ansøgte stuehus på 250 m² er nødvendig for ejendommens drift som jordbrugsejendom, hvorfor det ansøgte er omfattet af bestemmelserne i § 15, stk. 1, nr. 6.

Det er endvidere direktoratets vurdering, at den ansøgte ydre udformning vil kunne godkendes, idet direktoratet finder, at stuehuset er udformet således det falder naturligt ind i kystlandskabet på den pågældende lokalitet og bebyggelsen i området i øvrigt.

Kystdirektoratet har herved lagt vægt på, at stuehuset fortsat vil fremtræde som et længehus i 1½-plan samt at der efter § 65b, stk. 3, nr. 9, kan dispenseres til en mindre øgning af taghøjden i forbindelse med isolering, samt efter § 65b, stk. 3, nr. 10, til etablering af mindre kviste og tagvinduer på en helårsbolig så vidt muligt på den side af boligen, der vender væk fra vandet.

Direktoratet skal endvidere bemærke, at den ansøgte udvidelse af boligarealet til 250 m² under alle tilfælde ville kunne forventes meddelt, uanset om størrelsen ikke var vurderet nødvendig for ejendommens landbrugsmæssige drift, idet ejendommen er omfattet af gældende praksis, efter hvilken helårsboliger i den udvidede strandbeskyttelseslinjen kan forvente dispensation til et boligareal på 250 m².

Kystdirektoratets afgørelse baserer sig endvidere på en konkret vurdering af det ansøgte i forhold til sagens særlige baggrund, og direktoratet har endvidere lagt vægt på, at en tilladelse på denne baggrund ikke vil medføre en uønsket præcedens for andre lignende sager.

Kystdirektoratet meddeler herefter og ud fra en samlet vurdering tilladelse til opførelse af stuehuset med en ydre udformning og størrelse som ansøgt.

Med venlig hilsen

Jan Kofod Winther
Specialkonsulent
jkw@kyst.dk

Bilagsliste:

Bilag 1: Lovgivning

Bilag 2: Klagevejledning



Afgørelsen er også sendt til:

- Roskilde kommune, kommunen@roskilde.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
- Danmarks Naturfredningsforening, Roskilde, roskilde@dn.dk
- Friluftsrådet centralt; fr@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Kreds Roskilde, roskilde@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og dof@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Roskilde, roskilde@dof.dk
- Dansk Botanisk Forening, Sjællandskredsen, oestkredsen@botaniskforening.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljo@kano-kajak.dk
- Danmarks Jægerforbund, sager@jaegerne.dk
- Nationalpark Skjoldungernes land, npskjold@danmarksnationalparker.dk

kommunen@roskilde.dk; dn@dn.dk; roskilde@dn.dk; fr@friluftsradet.dk;
roskilde@friluftsradet.dk; natur@dof.dk; dof@dof.dk; roskilde@dof.dk;
oestkredsen@botaniskforening.dk; miljo@kano-kajak.dk; sager@jaegerne.dk;
npskjold@danmarksnationalparker.dk; mcg@andersheede.dk;
anders@andersheede.dk; michelle@employerspartner.dk; millep82@hotmail.com;



Bilag 1: Lovgrundlag

Naturbeskyttelsesloven

Af naturbeskyttelseslovens² § 15 fremgår, at der ikke må foretages ændringer i tilstanden af strandbredder eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen. Formålet med bestemmelserne om strandbeskyttelse er at sikre, at arealerne nær kysten bevares så uberørte som muligt. Hermed varetages landskabelige, biologiske og rekreative hensyn.

Forbuddet mod tilstandsændringer betyder bl.a., at der ikke må opføres bebyggelse, foretages terrænændringer eller etableres beplantning inden for strandbeskyttelseslinjen. Der må heller ikke etableres hegn, placeres campingvogne og lignende, og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.

En række ændringer er dog umiddelbart undtaget fra forbuddet. Undtagelserne fremgår af lovens §§ 15a og 15b. Kystdirektoratet har desuden mulighed for at dispensere til visse anlæg, eller hvis der er tale om et særligt tilfælde, jf. lovens § 65b.

Af hensyn til de nationale interesser, der er knyttet til kystområderne, administreres bestemmelserne om strandbeskyttelse meget restriktivt. Der dispenseres desuden kun, når dispensationen vil være uden konsekvenser for den fremtidige administration af strandbeskyttelseslinjen.

Lovgivning om international naturbeskyttelse

Ifølge habitatbekendtgørelsen³ skal Kystdirektoratet, før der gives dispensation fra strandbeskyttelseslinjen, vurdere om det ansøgte i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt (en væsentlighedsvurdering). Direktoratet vurderer i den forbindelse, om det ansøgte kan påvirke områdets naturtyper og levesteder samt de arter, som området er udpeget for at bevare. Hvis det ikke kan udelukkes, at det ansøgte kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt, skal der foretages en nærmere konsekvensvurdering af projektets virkninger på Natura 2000-området under hensyn til bevaringsmålsætningen for det pågældende område. Viser vurderingen, at projektet vil skade det internationale naturbeskyttelsesområde, kan der ikke meddeles dispensation til det ansøgte.

Kystdirektoratet er desuden forpligtet til at varetage beskyttelseshensyn til en række dyr og planter (arter på habitatdirektivets bilag IV) over alt i landet, det vil sige uanset om de forekommer inden for et af de udpegede Natura 2000-områder eller udenfor. Der kan ikke gives dispensation fra strandbeskyttelseslinjen, hvis det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for de pågældende dyrearter eller ødelægge de pågældende plantearter.

² Lovbekendtgørelse nr. 927 af 28. juni 2024 om naturbeskyttelse.

³ Bekendtgørelse nr. 1098 af 21. august 2023 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.



Bilag 2: Klagevejledning

Kystdirektoratets afgørelse kan påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentliggjort på vores hjemmeside, regnes fristen dog altid fra offentliggørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Klageberettigede er, jf. naturbeskyttelseslovens § 86:

- adressaten for afgørelsen
- ejeren af den ejendom, som afgørelsen vedrører
- offentlige myndigheder
- en berørt nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker
- lokale foreninger og organisationer, som har en væsentlig interesse i afgørelsen
- landsdækkende foreninger og organisationer, hvis hovedformål er beskyttelse af natur og miljø
- landsdækkende foreninger og organisationer, som efter deres formål varetager væsentlige, rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser.

Der klages via Klageportalen, der kan findes på www.naevneneshus.dk, eller alternativt på www.borger.dk og www.virk.dk. Der logges ind med MitID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen.

Det koster 900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer i gebyr at indgive en klage. Betaling foregår via Klageportalen.

Miljø- og Fødevareklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis man ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal man sende en begrundet anmodning til Kystdirektoratet. Kystdirektoratet videresender herefter anmodningen til Miljø- og Fødevareklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen kan imødekommes.

Fristen for eventuelt søgsmål ved domstolene er 6 måneder, jf. § 88, stk. 1, i naturbeskyttelsesloven.